

Handläggare
Malin Sandström
08-508 265 83**Till**
Exploateringsnämnden
2018-10-19

Markanvisning för bostadsändamål inom del av fastigheten Skärholmen 2:1 i Vårberg till Mecon Bostad AB. Fokus Skärholmen

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Skärholmen 2:1 till Mecon Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefNina Morling
Enhetschef

Sammanfattning

Fokus Skärholmen är en satsning som syftar till en bred utveckling av stadsdelsområdet Skärholmen och avsikten är att tillföra stadsdelarna nya bostäder samt förbättrade stadskvaliteter. En avgörande målsättning är också att stärka den sociala hållbarheten i stadsutvecklingsområdet. I projektet prövas även nya arbetsprocesser där större och mer generella detaljplaner tas fram och markanvisningar sker i senare skeden än normalt i staden.

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 93
Växel 08-508 276 00
veronica.j.karlsson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Exploateringskontoret har genom att använda markanvisningsförfarandet direktanvisning valt ut Mecon Bostad AB för ett delområde inom planområdet Vårbergsvägen. Mecon Bostad AB har sedan tidigare en markanvisning på kvarteret direkt väster om det aktuella kvarteret.

Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden direktanvisar ca 30 lägenheter till Mecon Bostad AB inom planområdet Vårbergsvägen som är ett delprojekt i Fokus Skärholmen. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt. Bebyggelsen är enligt samrådsförslag tänkt att utformas i kvartersstruktur där bebyggelsen vänder sig mot gatan och den framtida platsbildningen längs med Vårbergsvägen.

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av bostäder.

Mecon Bostad AB, org. nr. 559112-7963, nedan kallat bolaget, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 7 500 kr per ljus BTA. Expertrådet har godkänt ärendet 2017-08-17.

Markanvisningen följer de ekonomiska ramarna i inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen som fattades av kommunfullmäktige den 4 september 2017, och ingår i reviderat Inriktningsbeslut för Fokus skärholmen som planeras tas i nämnden 2018-10-18, dnr: E2018-03400. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

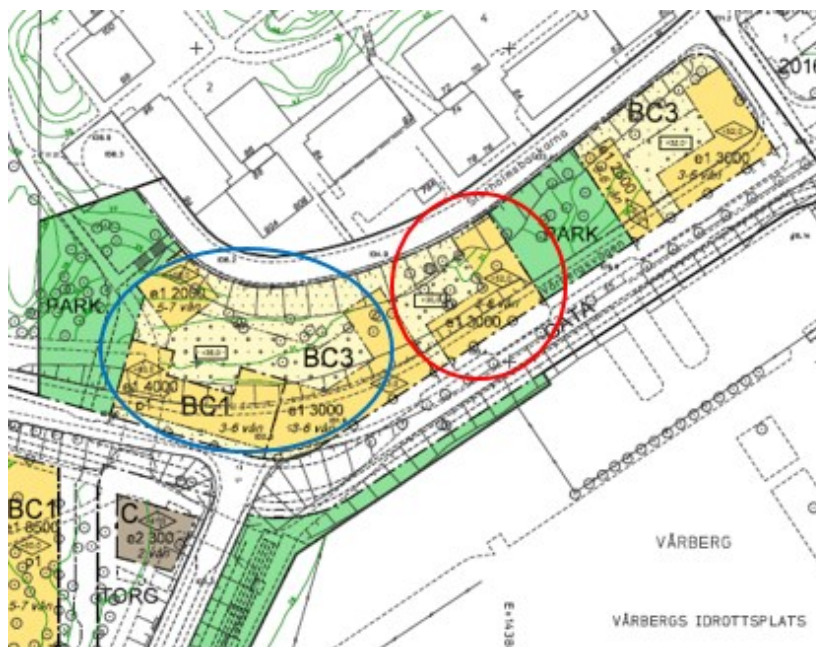
Arbete med detaljplan pågår inom ramen för Fokus Skärholmen.

Bakgrund till markanvisningen

Bolaget fick 2017-10-12 markanvisning av ett kvarter med ca 90 bostadsrättslägenheter efter ett jämförelseförfarande. Under planprocessens gång har bolaget kommit med goda idéer kring kvarteret öster om deras nuvarande kvarter, se figur 1 nedan, varför dem föreslås ges en markanvisning på ytterligare ca 30 lägenheter genom direktanvisning. Lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.

Ett fast pris om 7 500 kr/kvm ljus BTA tillämpas. Priset räknas upp med index fram till överlåtelse tidpunkten. För lokaler tillämpas pris om 3 000 kr/kvm ljus BTA som också räknas upp med index fram till överlåtelse tidpunkten.

Mecon AB, som är moderbolag i koncernen, ställer sig bakom bolaget finansiellt och är solidariskt ansvariga för genomförandet gentemot staden. Detta regleras i markanvisningsavtalet.



Figur 1 Aktuella kvarter inom DP Vårbergsvägen

Röd markering, kvarter som föreslås markanvisas till bolaget

Blå markering, kvarter inom vilket bolaget sen tidigare innehar en markanvisning

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas vidare i den fortsatta planprocessen.

Markanvisning sker efter direktanvisning enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Expertrådet har godkänt ärendet 2017-08-17 (dnr E2017-02283).

Tidigare beslut

Tidigare beslut Fokus Skärholmen

Datum	Nämnd/ Kontor	Beskrivning
2015-10-27	Expln	Utredningsbeslut på delegation inom exploateringskontoret
2015-12-10	Sbn	Start-PM Fokus Skärholmen
2016-03-22	Expln	Utredningsbeslut för Fokus Skärholmen
2017-09-04	KF	Inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen

2017-10-12	Expln	Markanvisning till Mecon Bostad AB mfl efter ett jämförelseförfarande
------------	-------	---

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 30 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.



Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande, se bilaga 1.

Expertrådet har godkänt ärendet 2017-08-17 (dnr E2017-02283).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Ekonomiska konsekvenser för fokusområde Vårbergsvägen har tidigare presenterats i inriktningsbeslut 2017-06-08, dnr: E2017-01270. Ett reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen behandlas i tjänsteutlåtande daterat 2018-09-21, dnr: E2018-03400 där uppdaterad ekonomi för delprojekt Vårbergsvägen

presenteras. Markanvisningen följer de ekonomiska ramar som Exploateringsnämnden tidigare beslutat om.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 7500 kr per ljus BTA.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektets övriga måluppfyllnad redovisades i inriktningsbeslutet från september 2017 samt i markanvisningsbeslut från oktober 2017.

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser cirka 30 lägenheter i bostadsrätt. I stadsdelen idag är en övervägande del av lägenheterna, 69 procent, hyresrätter. Denna markanvisning bidrar därför till att utjämna skillnaden av utbudet av olika upplåtelseformer i det lokala bostadsbeståndet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att planen kommer kunna antas andra kvartalet 2019. Byggstart av stadens arbeten kan tidigast ske 2020. Detaljplanen omfattar ett stort område och innehåller ca 1100 bostäder, en grundskola samt förskolor. Området kommer därför att byggas ut i etapper. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart i slutet av 2022.

Avtal ska träffas med exploatören när exploateringsnämnden ska fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske andra kvartalet 2019 vilket också är nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden för projekt Vårbergsvägen.

Risker och osäkerheter

Större risker kopplade till stadens investeringar är framförallt att ledningsomläggningar och ombyggnad av Vårbergsvägen blir dyrare än bedömt. Det finns också en risk att det finns mer markföroreningar i området än vad projektet budgeterat för. Att tidplanen förskjuts på grund utav oförutsedda komplikationer i projektet är också en risk. Arbeta pågår med att hitta lämpliga omlokaliseringar av verksamheter som finns i området idag vilket

riskerar att annars påverka strukturen som arbetas fram i planarbetet.

Kopplat till de nya arbetsprocesserna som prövas inom Fokus Skärholmen och att markanvisningar delvis kommer att ske efter antagen detaljplan innebär risk att genomförandebeslut behöver fattas innan framtida intäkter för staden är säkerställda. Att markanvisa delar av planområdet minskar denna riskexponering något.

Kommunikation

Delprojektet har en upprättad kommunikationsplan inom ramen för hela fokusområdet Skärholmen. Av den framgår vilka intressenter och mottagare av information som identifierats och hur olika kanaler ska användas för att kommunicera vad som sker i projektet.

Kontoret är delaktigt i projektet i nära samarbete med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. Miljöförvaltningen, trafikkontoret, utbildningsförvaltningen och idrottsförvaltningen är också involverade i projektet.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Skärholmens stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att det är positivt med en markanvisning som är ett viktigt steg i Vårbergsvägens omdaning från bred trafikled till stadsgata. Ny bebyggelse mot gatan skapar förutsättningar för att Vårbergsvägen blir en tryggare gata att vistas vid som gång- och cykeltrafikant. Exploateringen bidrar till ett välbehövligt tillskott av bostadsrätter i ett område där andelen hyresrätter är hög.

Slut

Bilagor

1. Tillägg till Markanvisningsavtal inkl. bilagor.